

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

УДК 332.025

О. В. Батура, С. А. Шавров

Белорусский государственный технологический университет

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕЙТИНГОВОЙ ОЦЕНКИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Проблема оценки эффективности системы управления земельными ресурсами является весьма актуальной для Республики Беларусь в современных условиях. Все звенья системы управления: земельная политика, земельное администрирование, оценки и налогообложение, разрешение имущественных споров, управление активами и мониторинг деятельности на земле требуют адекватной и своевременной оценки для выработки путей совершенствования и развития. Статья посвящена вопросам применения системы рейтингов в международной практике управления. Инструментарий рейтинговой оценки может быть положен в основу методики оценки эффективности управления земельными ресурсами. Авторы рекомендуют внедрить систему рейтинговой оценки, которая в последующем может стать незаменимым инструментом для органов государственного управления.

Ключевые слова: система управления земельными ресурсами, рейтинговая оценка.

O. V. Batura, S. A. Shavrov

Belarusian State Technological University

METHODICAL BASES-RATED LAND GOVERNANCE EVALUATION

The problem of evaluating the effectiveness of land management system is highly relevant for the Republic of Belarus in modern conditions. All management units: land policy, land administration, valuation and taxation, the resolution of property disputes, asset management and monitoring activities on the ground requires adequate and timely assessment to determine how to improve and develop. The article is devoted to the application of the rating system in international management practice. rating tools can be the basis for the methodology for assessing the effectiveness of land management. The authors recommend to introduce the rating system, which subsequently can become an indispensable tool for the government.

Key words: land governance system, rating evaluation.

Введение. Результат принимаемых управленческих решений и как следствие эффективность управления земельными ресурсами зависят от качества аналитических данных, их объективности и своевременности. Внедрение рейтинговых оценок на основе использования современных методов сбора и обработки статистических данных могут стать незаменимым инструментом для органов государственного управления при прогнозировании тенденции и принятии стратегических управленческих решений. Целью данной статьи является анализ подходов к определению рейтинговой оценки и методов расчета интегрального показателя для повышения эффективности управления земельными ресурсами.

Методы рейтинговой оценки. Для принятия управленческих решений в различных отраслях экономики используют систему рейтинговой оценки на основе анализа базовых пока-

зателей. Цель анализа определяет выбор подхода, формулы расчета, а также набор используемых показателей. На наш взгляд, особый интерес представляет методика, ориентированная на сравнение исследуемых объектов с эталонными значениями, получаемыми этими же объектами по каждому из предложенных показателей.

Важным компонентом расчета интегральной оценки является экспертное определение веса каждого из показателей в интегрированной оценке и определение оценки с помощью не только полученной величины показателя (балла, коэффициента, отклонения от нормативного или эталонного значения), но и посредством учета его значимости. При построении рейтинговой оценки следует также учитывать вектор показателя (позитивной или негативной направленности). Это касается самого показателя (например, индекса покрытия, окупаемости массовой

оценки, количества имущественных споров, стоимости регистрационного действия и др.), его динамики, величины и направленности отклонения от выбранного эталона.

Рейтинг представляет собой индивидуальный числовой показатель оценки работы системы управления, позволяющий оценить эффективность ее социальной, производственной, экономической и экологической деятельности среди других, однотипных систем управления или определить положение данной системы в общей классификации систем, включающей в себя уровневую иерархию их функционирования. Рейтинговый метод позволяет сопоставить показатели эффективности, популярности, значимости предмета анализа с данными других аналогичных объектов.

Проведение аналитических расчетов связано с целенаправленным выбором совокупности методов и приемов, адекватных цели анализа и особенностям анализируемой ситуации. При выборе методов необходимо обеспечить функциональную полноту анализа при ограничении затрат времени и средств на его проведение.

На выбор методов оказывают влияние следующие факторы:

- цель и глубина анализа;
- существо проблемы, подлежащей решению;
- особенности объекта анализа: динамические характеристики объекта анализа, вид и характер информации, доступной аналитикам;
- требования к результатам анализа;
- технические возможности выполнения расчетов;
- квалификация аналитиков.

Для решения конкретных задач применяют в некотором сочетании и интерпретации расчетные и эвристические методы. Начальной стадией проведения ретроспективного анализа чаще всего является упорядочение тех или иных исходных данных с использованием таких методов, как группировка, агрегирование, детализация, балансирование, выявление «узких мест и ведущих звеньев» в изучаемом объекте. На следующей стадии анализа прибегают к одному из методов сравнения: структурному, временному, динамическому, пространственному, базисному, рейтинговому или их сочетанию [1].

Широкие возможности использования интегрального показателя для различных целей управления обуславливают необходимость методологической обоснованности построения интегрального показателя и совершенствования методов его анализа. На практике определение рейтинга предусматривает ранжирование исследуемых объектов по возрастанию или убыванию значений интегрального показателя. Использование интегрального показателя предполагает исследование системы показателей, лежащих в основе оценки. Выводы, получен-

ные на базе интегрального показателя, хотя и носят ориентировочный характер, выполняют важную роль в определении характера изменений (отличий) в результатах деятельности сравниваемых объектов в целом, а также в разрезе всех используемых показателей. Дополнительная информация, которую дает интегральный показатель, помогает объективно оценить результаты деятельности объекта на основе выявления качественных и количественных отклонений от базы сравнения (плана, нормативов, предшествующих периодов, достижений на других аналогичных объектах, других возможных вариантов развития).

Методическая база определения рейтинговых оценок охватывает достаточно широкий набор методов, применение которых определяется целями оценки, отраслевыми и информационными особенностями объекта. В теории экономического анализа существует ряд методов комплексной рейтинговой оценки: метод сумм, метод суммы мест, метод средней геометрической величины и метод коэффициентов, метод расстояний, способ многомерного сравнительного анализа, таксонометрический метод и др. [1].

Таким образом, разработанный методический инструментарий для проведения интегральных оценок и построения шкал рейтингов представлен различными способами расчета, выбор которого в значительной степени определяется целью исследования.

Наиболее актуальной, на наш взгляд, при составлении рейтинговой оценки системы управления земельными ресурсами является концепция «бенчмаркинга», которая представляет собой методологию сопоставительного анализа эффективности работы и заимствования знаний, достижений лучших практик «best of the best» в своей сфере. Это систематическая деятельность, направленная на поиск, оценку и изучение лучших примеров, независимо от их размера, сферы бизнеса и географического положения. Важной особенностью данной концепции является то, что эталоном сравнения является не субъективное предложение экспертов в виде нормы (критерия), а сложившиеся в реальности наиболее высокие результаты. С целью поиска лучших практик производится мониторинг информации о достижениях в аналогичной сфере деятельности. Передовой опыт в последующем адаптируется и внедряется в собственную практику.

Таким образом, бенчмаркинг вполне обоснованно может быть использован как новый метод мониторинга и повышения эффективности системы управления земельными ресурсами, который позволяет найти и проанализировать наиболее подходящие для Республики Беларусь бизнес-процессы, стандарты и технологии, которыми пользуются передовые страны.

Таблица 1

**Динамика рейтинга Doing Business для Республики Беларусь в 2015–2016 гг.
(собственная разработка на основе doingbusiness.org)**

Наименование параметра	2015	2016	Позиция в рейтинге
Регистрация предприятий	39	12	+27
Получение разрешений на строительство	34	34	2
Присоединение к электрическим сетям	85	89	–4
Регистрация собственности	6	7	–1
Получение кредитов	105	109	–4
Защита миноритарных инвесторов	54	57	–3
Налогообложение	60	63	–3
Международная торговля	25	25	0

Таблица 2

**Индикаторы критерия «Регистрация собственности» рейтинга Doing Business
для Республики Беларусь в 2015–2016 гг. (собственная разработка на основе doingbusiness.org)**

Наименование индикатора	2015	2016
Процедуры (количество)	2	2
Срок (дни)	4	3
Стоимость (% от стоимости собственности)	0	0
Индекс качества системы управления земельными ресурсами (0–30)	–	21,5

В современной экономике понятие «рейтинговая оценка» активно используется не только применительно к сравнительному анализу хозяйственной деятельности предприятий. Все чаще применяются отраслевые, региональные и международные рейтинговые оценки. Рейтинговая оценка представляет собой обобщенный вывод о результатах деятельности на основе качественного и количественного анализа изучаемых процессов.

Система рейтингов нашла свое отражение в международной практике управления. Наиболее известным из них являются международный рейтинг Doing Business, по которому в 2016 г. Республика Беларусь заняла 44 место [2]. Динамика рейтинга Doing Business для Республики Беларусь в 2015–2016 гг. представлена в табл. 1.

Методология рейтинга постоянно совершенствуется. Так, например, в критерий «Регистрация собственности» внесены изменения. Кроме количественных показателей в критерий внесен качественный индикатор – индекс качества системы управления земельными ресурсами, по которому у Беларуси показатели выше, чем в регионе Европы и Центральной Азии (21,5 против 19,4). По критерию «Регистрация собственности» Беларусь за год ухудшила свое положение в рейтинге на одну строку, несмотря на то, что срок выполнения процедуры регистрации собственности удалось сократить на один день. Индикаторы критерия «Регистрация собственности» рейтинга Doing Business для Республики Беларусь в 2015–2016 гг. представлены в табл. 2.

Еще одним примером становой рейтинговой оценки является Индекс восприятия коррупции (The Corruption Perceptions Index) – глобальное исследование и сопровождающий его рейтинг стран мира по показателю распространенности коррупции в государственном секторе. Данный индекс рассчитан по методике международной неправительственной организации Transparency International, основанной на комбинации общедоступных статистических данных и результатов глобального опроса. Индекс восприятия коррупции представляет собой сводный индикатор, рассчитываемый на основе данных, полученных из экспертных источников, предоставленных международными организациями. Все источники измеряют общую степень распространенности коррупции (частотность и/или объем взяток) в государственном и экономическом секторах и включают оценку множества стран. Источники оценивают уровень восприятия коррупции экспертами, как живущими в конкретной стране, так и зарубежными, и представляют собой набор опросов предпринимателей, аналитиков по оценке коммерческих рисков и специалистов по конкретным странам из различных международных организаций. Индекс ранжирует страны и территории по шкале от 0 (самый высокий уровень коррупции) до 100 (самый низкий уровень коррупции) на основе восприятия уровня коррумпированности государственного сектора. В итоговом рейтинге, наряду с количеством баллов и рангом страны, приводятся также число источников, разница между наиболее высокими/низкими значениями индикаторов для

каждой страны на основе соответствующих источников, величина стандартного отклонения и доверительный интервал по каждой стране, который позволяет сделать выводы о точности результатов Индекса для каждой страны. По данным на 2015 г. Беларусь занимает 105 место из 167 стран, подлежащих оценке [3].

Существует ряд мировых исследований, в основе которых лежит система рейтинговой оценки. Наиболее известные из них представлены в табл. 3.

Большинство из представленных в таблице рейтингов формируются ежегодно, таким образом, есть возможность проследить динамику. Они затрагивают различные сферы деятельности: ведение бизнеса, уровень образования, уровень дохода населения, экологическую эффективность и др. Рейтинг является ориентиром, с одной стороны – для зарубежных инвесторов, с другой стороны – для правительства при выработке направлений для существенного улучшения условий осуществления предпринимательской деятельности, которые будут выражены в повышении позиции государства при последующей оценке. Таким образом, можно сделать вывод, что система рейтинговой оценки в современном мире находит все более широкое применение.

По нашему мнению, рейтинговая оценка сложных экономических систем является действенным инструментом экономического анали-

за, прогноза и инвестиционного планирования. Мы предлагаем использовать методику рейтинговой оценки системы управления земельными ресурсами, которая состоит из 21 базового показателя администрирования земельных ресурсов, которые охватывают 80 измерений администрирования, сгруппированных по 5 широким тематическим направлениям, а также 2 дополнительных показателя, которые включают 12 и 23 параметра соответственно, а именно:

(1) организационно-правовая структура (показатели 1–6);

(2) планирование землепользования, управления земельными ресурсами и налогообложения (показатели 7–11);

(3) управление землями государственной и коммунальной собственности (показатели 12–15);

(4) доступ к информации о земле (показатели 16–19);

(5) разрешение имущественных споров и урегулирование конфликтов (показатели 20–21).

Дополнительные тематические направления с учетом особенностей Республики Беларусь:

(6) администрирование лесных ресурсов (12 показателей);

(7) приобретение крупных земельных массивов (23 показателя).

Данный подход базируется на методике Land Governance Assessment Framework (LGAF) Всемирного банка [4].

Таблица 3

Перечень наиболее популярных станových рейтингов (собственная разработка на основе данных веб-сайтов организаций)

Наименование организации, проводящей исследование	Рейтинг	Веб-сайт	Место Беларуси в рейтинге
Институт Земли	Рейтинг стран мира по уровню счастья населения на 2016 год	http://worldhappiness.report/	61 из 157
Фонд наследия / The Heritage Foundation	Рейтинг экономической свободы стран мира на 2016 год	http://www.heritage.org/index/	157 из 178
The Economist Intelligence Unit (аналитическое подразделение британского журнала Economist)	Рейтинг стран мира по уровню продовольственной безопасности на 2016 год	http://foodsecurityindex.eiu.com/	44 из 109
Центр экологической политики и права при Йельском университете (Yale Center for Environmental Law and Policy)	Рейтинг стран мира по уровню экологической эффективности на 2016 год	http://epi.yale.edu/	35 из 180
Методика Всемирного банка (The World Bank)	Глобальный рейтинг стран и территорий мира по показателю валового внутреннего продукта на 2015 год	http://www.worldbank.org/	67 из 193
Методика Всемирного банка (The World Bank)	Глобальный рейтинг экономик по показателю на душу населения на 2015 год	http://www.worldbank.org/	81 из 187
Программа развития Организации Объединенных Наций (ПРООН)	Индекс уровня образования в странах мира на 2012 год	http://hdr.undp.org/	21 из 187

Информационная база, используемая для интегральной оценки системы управления земельными ресурсами, содержит объективные статистические данные, а также сведения, полученные по результатам анкетирования представителей органов государственной регистрации недвижимого имущества, Комитета по имуществу, других государственных органов, исполнительных комитетов, общественного объединения «Земельная реформа», научно-исследовательских учреждений, судебных органов и профессиональных участников рынка. Расчет интегрального показателя производился с помощью экспертной оценки значимости каждого из показателей и блоков оценок. В основу построения индикаторов оценки положены элементы системы управления земельными ресурсами: земельная политика, земельное администрирование, оценки и налогообложение, раз-

решение имущественных споров, управление активами и мониторинг деятельности на земле.

Заключение. Высокая перспективность рейтинговой оценки является стимулом для дальнейшего развития оценки системы управления земельными ресурсами как способа объединения количественных и качественных характеристик объекта исследования. Измерение устойчивого развития системы управления земельными ресурсами требует наличия показателей, учитывающих экономические, социальные и экологические компоненты, основанные на методологии сопоставительного анализа эффективности работы и заимствования знаний, достижений лучших практик. Несомненно, для решения данной задачи инструментарий рейтинговой оценки может быть положен в основу методики оценки эффективности управления земельными ресурсами.

Литература

1. Гальчина О. Н., Пожидаева Т. А. Теория экономического анализа: учебное пособие. М.: Дашков и К°, 2013. 235 с.
2. Рейтинг Doing Business [Электронный ресурс]. URL: <http://doingbusiness.org/data/exploreconomies/belarus> (дата обращения: 12.03.2016).
3. Индекс восприятия коррупции [Электронный ресурс]. URL: <http://transparency.org/cpi2015> (дата обращения: 12.03.2016).
4. Методика Land Governance Assessment Framework (LGAF) Всемирного банка [Электронный ресурс]. URL: <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTDEC/EXTRESEARCH/EXTPROGRAMS/EXTARDR/EXTLGA/0,contentMDK:23680141~menuPK:9816714~pagePK:64168445~piPK:64168309~theSitePK:7630425,00.html> (дата обращения: 12.03.2016)

References

1. Gal'china O. N., Pozhidayeva T. A. *Teoriya ekonomicheskogo analiza* [Theory of the economic analysis]: Moscow, Dashkov and K° Publ., 2013. 235.
2. Doing Business [Electronic resource]. Available at: <http://doingbusiness.org/data/exploreconomies/belarus> (accessed: 12.03.2016).
3. The Corruption Perceptions [Electronic resource]. Available at: <http://transparency.org/cpi2015> (accessed: 12.03.2016).
4. Land Governance Assessment Framework (LGAF) World Bank [Electronic resource]. Available at: <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTDEC/EXTRESEARCH/EXTPROGRAMS/EXTARDR/EXTLGA/0,contentMDK:23680141~menuPK:9816714~pagePK:64168445~piPK:64168309~theSitePK:7630425,00.html> (accessed: 12.03.2016).

Информация об авторах

Батура Ольга Владимировна – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Шавров Сергей Алексеевич – кандидат технических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: shavrov@ipps.by

Information about the authors

Batura Ol'ga Vladimirovna – assistant lecturer, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Shavrov Sergey Alekseevich – PhD (Engineering), Assistant Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: shavrov@ipps.by

Поступила 12.03.2016